776/07

Den 27. juni 2007 blev i sag nr. 70.646:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fejl i konstruktionen af gulvet og underlaget.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 28/5 2003. Skaden blev anmeldt til selskabet den 18/3 2005. I anmeldelsen er oplyst:

> "Efter nærmere undersøgelse af huset ønsker vi nu at anmelde endnu en skade. Det drejer sig om **gulvet i stueetagen (undtagen køkken og bryggers, der ligger over kælder)** som Vi har fået undersøgt nærmere. Følgende kendsgerninger ønsker vi her at påpege:
> 1.)
> **Gulvets opbygning** stemmer ikke overens med de oplysninger, der er noteret i de arkitekttegninger, som vi har fået overdraget ved huskøbet, og som huset i sin tid skulle være opført i henhold til.
> I tegningerne ... står der, at der f eks. i opholdsstuen er:
> '6 cm overbeton armeret med hønsenet
> 50 mm polystyren (flamingo)
> 8 cm beton

0,15 mm plastikfolie
cm singles (lecanødder)
opfyldning sand.'
I tilstandsrapporten dateret 28. maj 2003 bekræfter sælger på side 16 punkt 2.0, at der 'Ifølge tegning (er) 15 cm singels'.
Vor fremsendte dokumentation viser, at gulvet består af:
16 cm beton armeret med hønseriet
5 cm rockwool terrænbats
plastikfolie
opfyldt med sand. ...
De angivne oplysninger i de tegninger, som vi har faet overdraget, er således direkte fejlagtige.
Endvidere er alle gulve, der ikke ligger over kælderen, betongulve med henholdsvis klinker, tæpper og filt, hvorimod det fremgår af tegningerne, at eksempelvis gulvene i værelserne er belagt med bøgeparket og ekstra 75 mm glasuldsisolering, hvilket IKKE er tilfældet. Også her er der blot betongulve belagt med filt og ingen ekstra isolering i opbygningen.
2.)
Vi har fået en ingeniør fil at regne på de faktiske forhold, og han konkluderer, 'at gulvet ikke opfylder bygningsreglementets krav' gældende for byggeåret 1974.
Hans **varmetabsberegninger** demonstrerer, at de faktiske forhold er i direkte strid med bygningslovgivningen, idet varmetabet overstiger det på daværende tidspunkt tilladte. Se venligst vedlagte beregning."

Efter at have besigtiget forholdet afviste selskabet dækning.

En taksator har på vegne af selskabet efter sagens indbringelse for nævnet genbesigtiget ejendommen og har udarbejdet tillægsrapport dateret 4/1 2007. Af denne fremgår:

"GULVKONSTRUKTION/TERRÆNDÆK.
Terrændækket er udført som tidligere beskrevet med ca. 16 cm beton, 50 mm mineraluld, plastmembran og ca. 15-20 cm kapilarbrydende lag i form af sandblandet grus.
Konstruktionsopbygningen er registreret ved en opbrydning i gulvet i husets opholdsstue, foretaget i forbindelse med en igangværende tilbygning på husets sydside. Registreringen er alene foretaget i denne ene opbrydning.

Varmeisoleringen i gulvkonstruktionen opfylder fuldt ud kravene i bygningsreglementet kap. 8.2.2, hvor der foreskrives 50 mm mineraluld i ydre randzone (1 m langs ydervæg) og, 30 mm i indre randzone (fra I m til 6 m fra ydervæg).
Der er i såvel ydre som indre randzone anvendt 50 mm mineraluld.

Kravene til fugtisolering af terrændæk findes i bygningsreglementet kap. 7.4.
Heri, stilles krav om afrømning, af muld og anden løs jord. Yderligere stilles krav om udlægning af et min. 15 cm tykt komprimeret kapilarbrydende lag af uorganisk mate-

riale. Herudover er der ikke specifikke krav til drænmaterialet og dets beskaffenhed eller kornstørrelse.
Muld og løs jord er afrømmet. Det kapilarbrydende lag ses konkret at være udført af sand sandblandet grus i en tykkelse på ca. 20-30 cm. Over dette lag er der yderligere placeret en kraftig fugtstandsende plastmembran.
Drænlagets kornstørrelse er ikke nærmere registreret, materialet fremstår fast og tørt.
Der kan ikke på noget sted i huset findes fugtskader, alle gulve fremstår fine og tørre. Der henvises i øvrigt til tidligere rapport dateret 27.06.2005.
På denne baggrund vurderes det, at drænlagets kapilarbrydende virkning er i orden.

Gulvkonstruktionens opbygning, svarer i øvrigt fint til de byggemetoder, som almindeligvis blev anvendt på husets opførelsestidspunkt."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af den åbne gulvkonstruktion.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 16/11 2006 anført:

"Den 1. juli 2003 køber min klient ejendommen beliggende S.vej 2, F. Omkring 1 år efter overtagelsen opdages der, i forbindelse med en opbrydning af det eksisterende gulv, at der er fejl i konstruktionen af gulvet og underlaget. Fejlen består i, at der skal, i henhold til Bygningsreglementet for Småhuse af 1972 punkt 7.4, stk. 2, være udlagt et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale. Da dette ikke er tilfældet, findes konstruktionen af gulvet således at være ulovlig og dermed i strid med Bygningsreglementet for Småhuse af 1972, hvorfor forsikringsselskabet Dansk Boligforsikring A/S er forpligtet til at betale for udbedringsomkostningerne."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/1 2007 til nævnet anført:

"Det kunne ved vores taksators besigtigelse af ejendommen den 10. juni 2006 konstateres, at der i forbindelse med den igangværende tilbygning på ejendommens sydside, er opbrudt en stribe af betongulvet i den nuværende opholdsstue.

Forsikringstager kunne ved besigtigelsen oplyse vores taksator om, at det er hensigten at udlægge gulvvarmeslanger i hele ejendommen.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at jordbunden under gulvkonstruktionen er tør og ikke vandlidende. Kælderen fremstår sund og tør og terrænet falder en del mod et noget lavere liggende område mod syd. Der kunne ikke konstateres skader på den synlige del af den resterende gulvkonstruktion.
...

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det fremgår af BR-S 72 i kapitel 7, afsnit 7.4.:

*Stk. 1. Terrændæk må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser. Al muld og anden løs jord skal afgraves.*

*Stk. 2. Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale.*
*Hvor jordbunden ikke er tilstrækkeligt selvdrænende, og hvor gulvoverfladen samtidig ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der udføres omfangsdræn.*

*Stk. 3. Alle materialer i terrændækket, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganiske materialer eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke fugtopsugende opklodsninger. Strøer skal enten være trykimprægnerede eller overfladebeskyttede med et træbeskyttelsesmiddel.*

...

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 15. 1., idet gulvkonstruktionen er opbygget i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement."

Heroverfor har advokaten i skrivelse af 31/1 2007 til nævnet anført:

"Under pkt. 2, 3. afsnit, er det korrekt, at det var hensigten at udlægge gulvvarmeslanger i hele ejendommen, men dog kun i det tilfælde, at hele gulvet skulle brækkes op.

I 3. afsnit er det anført, at jordbunden er tør og ikke vandlidende, hvilket ikke er korrekt, idet sandet er vådt under plastikken.

Det er ikke korrekt som anført at forsikringsselskabets taksator, at der er et kapillarbrydende lag. Derudover er det ikke korrekt, at der er randzoneisoleret. Ved besigtigelsen foreslog taksator selv, at der blev randzoneisoleret.

Til orientering kan jeg oplyse, at opbrydningen måler 70 cm i bredden, 70 cm i dybden og 4 m i længde."

Selskabet har i skrivelse af 14/2 2007 til nævnet anført:

"Det er fortsat vores taksators vurdering, at der er korrekt isoleret og funderet i henhold til de regler der var gældende ved ejendommens opførelse, som specificeret tidligere i sagen.

Det er endvidere fortsat vores taksators vurdering, at jordbunden er tør og ikke er vandlidende i ordets forstand.

Der er ikke sket skade."

Klagerens advokat har i skrivelse af 28/2 2007 til nævnet anført:

> "Med henvisning til Dansk Boligforsikrings skrivelse af 14. februar 2007 er det fortsat min klients opfattelse, at taksators vurdering er forkert, og at jordbunden ikke er tør, men derimod vandledende. Min klient har fået foretaget fugtmåling, der viste at isolering i gulvet havde en fugtprocent på mellem 30 og 40 %, og at fugtprocenten i sand- og lerlaget lå på mellem 40 og 50 %.
>
> Jordbunden er en blanding af sand og ler, og ikke grus og sten, som anført af forsikringsselskabet. Derudover lugter og mærkes det fugtigt.
>
> Idet gulvene er dårlige og ikke korrekt isolerede, har dette medført, en nedsat bygningsværdi.
>
> Den tidligere ejer havde egen skov, og brugte meget træ til at fyre med i brændeovnen, for at kunne bibeholde temperaturen i huset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1.
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> ...
> **15. Udvidet dækning**
> 15.1
> Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
>
> Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er konstateret skade på gulvet. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at opbygningen af gulvet er opført i strid hverken med bygningsreglement eller med gængs byggeskik på opførelsestidspunkt. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson